

ZWISCHENMITTEILUNG
ZUM 30. SEPTEMBER 2020



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen

in Tsd. €

	01.01.–30.09.2020	01.01.–30.09.2019
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	42.299	26.941
Gesamtleistung	178.341	136.753
EBIT adj.	32.207	48.677
EBT	12.875	21.997
Konzernergebnis	7.134	20.852
Ergebnis je Aktie	0,04	0,11
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen	30.09.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	997.868	1.039.965
Eigenkapital	277.096	325.991
Eigenkapitalquote	27,8%	31,3%
Liquide Mittel	54.605	216.045
Nettofinanzschulden	566.706	405.774
Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/EBIT adj. LTM)	4,0	2,6
Portfoliokennzahlen	30.09.2020	31.12.2019
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) in Mrd. €	5	5
Anzahl Projekte	21	24

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN NEUN MONATE

Konzernergebnis erreicht in den ersten neun Monaten 2020

7,1 Mio. €

EBIT adjusted erreicht in den ersten neun Monaten 2020

32,2 Mio. €

Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt zum 30. September 2020

>5 Mrd. €

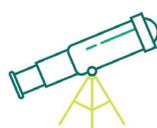
Ergebnis je Aktie betrug in den ersten neun Monaten 2020

0,04 €

Gezahlte **Dividende je Stückaktie** für das Geschäftsjahr 2020

0,30 €

Prognose Gesamtjahr 2020



>137 Mio. € EBIT adj.

>110 Mio. € EBT

ÜBER UNS

DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERUNTERNEHMEN IST EINER DER FÜHRENDEN BÖRSENNOTIERTEN IMMOBILIENENTWICKLER MIT DER FOKUSSIERUNG AUF GEWERBE- UND WOHNIMMOBILIEN. DIE SPEZIALISIERUNG LIEGT AUF DER ENTWICKLUNG UND DEM NACHGELAGERTEN VERKAUF UNSERER IMMOBILIEN SOWIE DER ERRICHTUNG UND DER LANGFRISTIGEN VERMIETUNG VON WOHNIMMOBILIEN FÜR DEN EIGENEN BESTAND (BUILD-TO-HOLD). WIR KONZENTRIEREN UNS BESONDERS AUF DAS DEVELOPMENT VON BÜROIMMOBILIEN UND INNERSTÄDTISCHEN GESCHÄFTSHÄUSERN IN DEN TOP-7-STÄDTEN DEUTSCHLANDS SOWIE BEI WOHNIMMOBILIEN IN AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.

BEI DER ENTWICKLUNG DECKT DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERGESELLSCHAFTEN DIE WERTSCHÖPFUNGSKETTE VON DER AKQUISE VON GRUNDSTÜCKEN UND PROJEKTEN ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND DEN BAU BIS HIN ZUM VERKAUF DER OBJEKTE AB. ERGÄNZEND DAZU VERFÜGEN WIR ÜBER EIN EXZELLENTES NETZWERK UND ETABLIERTE PARTNERSCHAFTEN. FÜR UNSERE AKTIONÄRE GENERIEREN WIR SO ATTRAKTIVE RENDITEN.

INHALT

- 05 — Vorstandsvorwort
- 07 — Die GATEWAY-Aktie
- 09 — Konzernzwischenlagebericht
- 14 — Konzernzwischenabschluss
- 14 — IFRS-Konzernbilanz
- 16 — IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung
- 17 — IFRS-Konzernkapitalflussrechnung
- 18 — Finanzkalender | Impressum

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

die COVID-19-Pandemie bestimmte weiterhin die Situation im dritten Quartal 2020, dennoch ist die Gateway Real Estate AG mit dem Verlauf der ersten neun Monate zufrieden. Die Voraussetzungen dafür hatten wir bereits im vergangenen Jahr mit einem sehr erfolgreichen Businessmodell sowie einer gut gefüllten Projektpipeline geschaffen. Zur Umsetzung unserer positiven Wachstumsstrategie konnten wir Anfang Juli 2020 eine weitere Anleihe tranche in Höhe von 26,2 Mio. € begeben und mit Zahlung des Kaufpreises den Ankauf eines Portfolios mit deutschlandweitem Projektentwicklungspotenzial, überwiegend im Frankfurter Raum, vollziehen, das damit in unser Eigentum übergegangen ist. Unser Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beläuft sich zum 30. September 2020 auf rund 5,4 Mrd. €.

Die für uns zentrale Kennzahl EBIT adjusted betrug in den ersten neun Monaten 2020 rund 32,2 Mio. € (9M 2019: 48,7 Mio. €) und das EBT, also das Ergebnis vor Steuern, erreichte in der abgelaufenen Periode zum 30. September 2020 insgesamt 12,9 Mio. € (9M 2019: 22,0 Mio. €). Das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) erreichte 7,1 Mio. € (9M 2019: 20,9 Mio. €), was einem Ergebnis je Aktie von 0,04 € (9M 2019: 0,11 €) entspricht.

Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie führte spätestens ab Mitte März 2020 zu einschneidenden Veränderungen im sozialen wie im wirtschaftlichen Leben und zu einem massiven Einbruch der deutschen Wirtschaft. Zwar hat seit etwa Mitte Mai und damit nach der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen im In- und Ausland eine sichtbare Erholung der deutschen Wirtschaft eingesetzt, jedoch sind seit September wieder steigende Neuinfektionszahlen in Deutschland zu erkennen, die ab der zweiten Oktoberhälfte sogar die Neuinfektionszahlen aus dem Frühjahr übertreffen. Bei einem Corona-Gipfel am 28. Oktober wurde dann der „November-Teil-Lockdown“ beschlossen, der ab dem 02. November das öffentliche Leben massiv für einen Monat herunterfährt. Die langfristigen Folgen der Pandemie sind immer noch nicht absehbar, dennoch spüren wir weiterhin die Attraktivität Deutschlands als Investitionsstandort. Wie in den letzten Berichten erörtert, fallen die Effekte auf die Immobilienmärkte in Deutschland differenziert aus. Wir sehen unverändert bei unseren Bestandsimmobilien aktuell keine negativen Auswirkungen und die in der Realisierung befindlichen Projekte entwickeln sich unverändert planmäßig.

Während wir weiterhin davon ausgehen, dass durch die anhaltende COVID-19-Pandemie das laufende Geschäftsjahr negativ beeinflusst wird, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2020 ein EBIT adjusted von mehr als 137 Mio. € und einen Gewinn vor Steuern (EVT) von mehr als 110 Mio. €. Wir haben nach Beratung mit dem Aufsichtsrat die Entscheidung gefasst, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold). Im Rahmen dieser erweiterten Unternehmensstrategie streben wir vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese langfristig zu halten und zu bewirtschaften, um damit nachhaltige Einnahmen zu erzielen. Der Wohnimmobilienmarkt hat sich auch während der Corona-Pandemie als sehr solide erwiesen und mit unseren attraktiven Entwicklungsprojekten haben wir eine breite Auswahl für unser zukünftiges Bestandsportfolio.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir freuen uns über Ihr Vertrauen und über die weitere Zusammenarbeit.

Frankfurt am Main, im November 2020



Manfred Hillenbrand



Tobias Meibom

DIE GATEWAY-AKTIE

ENTWICKLUNG DER AKTIENMÄRKTE

Die internationalen Aktienmärkte waren auch im dritten Quartal 2020 von Auswirkungen der weltweiten COVID-19-Pandemie geprägt. Während es am Ende des ersten Quartals 2020 teilweise zu extremen Einbrüchen an den Börsen gekommen war und diese Kursverluste zwischen Anfang April und Ende Juni zum Teil durch eine deutliche und vor allem schnelle Erholung wieder ansatzweise ausgeglichen werden konnten, stellt sich das Stimmungsbild im dritten Quartal 2020 differenzierter dar. An den Märkten schwankte die Erwartungshaltung zwischen der Hoffnung auf einen bald verfügbaren Impfstoff und der Befürchtung neuerlicher wirtschaftlicher Einschränkungen durch die Politik, z.B. in Form neuer lokaler „Lockdowns“ bei steigenden Infektionszahlen. Weitere Unsicherheiten rund um den Brexit und die nahenden us-Wahlen trugen nicht zur Entspannung bei. Die meisten wichtigen Indizes verzeichneten daher im dritten Quartal nur einen verhaltenen Anstieg oder eine abwartende Seitwärtsbewegung. Die gestiegene Volatilität, vor allem auf Einzelwertbasis, blieb den Märkten erhalten. Wichtige deutsche Indizes wie der DAX oder der MDAX haben ihr Vor-Corona-Niveau nach wie vor nicht wieder erreicht.

Die Aktie der Gateway Real Estate AG startete in das dritte Quartal 2020 mit einem Eröffnungskurs von 3,34 €, zeigte Stabilität und bewegte sich im gesamten dritten Quartal auf der Handelsplattform XETRA auf einer Kursbandbreite zwischen 3,16 € und 3,74 €. Am 30. September 2020 ging die GATEWAY-Aktie mit 3,46 € aus dem Handel. Auf Neunmonatsbasis bzw. seit Jahresbeginn verlor die GATEWAY-Aktie somit rund 21 Prozent, wobei berücksichtigt werden muss, dass in die ersten neun Monate des Geschäftsjahres 2020 die Ausschüttung der Gesellschaft von rund 56 Mio. € Dividende an Aktionäre der GATEWAY bzw. 0,30 € je dividendenberechtigter Stückaktie fiel. Bei Adjustierung des dividendenbedingten Kursabschlags beträgt der Total Shareholder Return (Aktienkursentwicklung zuzüglich Dividendenzahlung) –14,5 Prozent. Im Vergleich zum IPO-Preis beim Börsengang der Gesellschaft in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse im April 2019 ergibt sich – unter Berücksichtigung aller seit dem IPO gezahlten Dividenden – ein Minus von 3,5 Prozent.

Die Marktkapitalisierung von GATEWAY betrug zum Stichtag 30. September 2020 rund 646 Mio. €.

HAUPTVERSAMMLUNG & DIVIDENDENZAHUNG

Am 12. Mai 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG aufgrund der COVID-19-Pandemie erstmals als virtuelle Hauptversammlung statt.

Alle Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat wurden schließlich mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen. Dazu zählte somit auch der Vorschlag, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 116.650.321,65 € eine Dividende in Höhe von 0,30 € je dividendenberechtigter Stückaktie (insgesamt 56.029.212,00 €) auszuschütten und den Restbetrag von 60.621.109,65 € auf neue Rechnung vorzutragen.

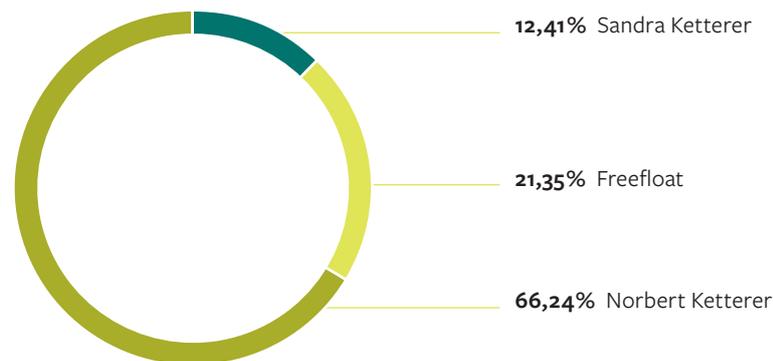
Auch in Zukunft ist es das erklärte Ziel von GATEWAY, ihre Aktionäre angemessen am Geschäftserfolg zu beteiligen.

Nähere Informationen und Details zu den Abstimmungsergebnissen der ordentlichen Hauptversammlung 2020 sind auf der Webseite der Gesellschaft abrufbar unter: <https://gateway-re.de/investor-relations/hauptversammlung/hauptversammlung-2020/>

STAMMDATEN DER GATEWAY-AKTIE

ISIN/WKN	DE000A0JTG7 / A0JTG
Anzahl Aktien	186.764.040
Grundkapital	186.764.040,00 €
Ticker-Symbol	GTY
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Subsektor	Immobilien
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Designated Sponsor	Credit Suisse
Eröffnungskurs (02. Januar 2020)	4,40 €
Schlusskurs (30. September 2020)	3,46 €
Periodenhöchstkurs (03. Januar 2020)	4,44 €
Periodentiefstkurs (04. September 2020)	3,16 €
Marktkapitalisierung (30. September 2020)	646,2 Mio. €

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. SEPTEMBER 2020



KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS & STRATEGIE

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist einer der führenden börsennotierten Immobilienentwickler mit der Fokussierung auf Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland. Die Spezialisierung liegt auf der Entwicklung und dem nachgelagerten Verkauf ihrer Immobilien sowie der Errichtung und der langfristigen Vermietung von Wohnimmobilien für den eigenen Bestand (build-to-hold). Beim Development der Gewerbeimmobilien konzentriert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-7-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, und bei Wohnimmobilien auf ausgewählte wachstumsstarke Regionen. Alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojekts werden mit eigenen Teams abgedeckt. Diese sind:

- die Identifizierung, die Beschaffung und der Erwerb von Immobilien und Grundstücken,
- die Planung und Steuerung des Entwicklungsprozesses und die Einholung von Genehmigungen, Lizenzen und Zulassungen,
- das Marketing und der Verkauf der Immobilien an institutionelle Investoren,
- die Koordination von Bauaktivitäten,
- das Angebot von Asset und Property Management nach Abschluss eines Entwicklungsprojektes.

GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte führt GATEWAY regelmäßige Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation identifiziert

werden. Beim Ankauf werden grundsätzlich alle Projekte einzeln bewertet und analysiert. Bei der Akquisition neuer Grundstücke konzentriert sich GATEWAY auf Flächen, die noch nicht über einen final genehmigten Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan verfügen. Dies erlaubt es GATEWAY, durch ihre langjährige Kompetenz in der Baurechtschaffung Wertpotenziale zu heben und früh den Planungsprozess von Developments selbst zu bestimmen. GATEWAY fokussiert sich bei Grundstückskäufen auf die Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke.

Beim Verkauf der Development-Projekte adressiert GATEWAY ausschließlich institutionelle Investoren, agiert mit schlanken und wiederkehrenden Verkaufsstrukturen und setzt vorrangig auf ein Forward-Sales-Modell, bei dem der Verkauf der Objekte an Investoren mit Erhalt der Baugenehmigung erfolgt. GATEWAY stellt danach die Projekte fertig, erzielt aber bereits mit Abschluss des Vertrages Erlöse entsprechend dem Baufortschritt. Diese Strategie, verbunden mit vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen, erlaubt es GATEWAY, mit Developments langfristige und stabile Cashflows zu generieren.

Alternativ setzt GATEWAY bei ausgewählten Gewerbeimmobilienentwicklungen auf eine Integration in das erfolgreiche Geschäft der Bestandshaltung und entwickelt Objekte mit Vorvermietungsquoten von 50–60%. Das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien setzt GATEWAY zur Risikodiversifizierung fort. Darüber hinaus hat der Vorstand am 28. Oktober 2020 nach Beratung mit dem Aufsichtsrat seine Entscheidung bekannt gegeben, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold). Im Rahmen dieser erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese langfristig zu halten und zu bewirtschaften, um damit nachhaltige Einnahmen zu erzielen. Dementsprechend wird das Bestandsimmobiliensegment mittelfristig weiter ausgebaut.

Zum 30. September 2020 verfügt GATEWAY über eine diversifizierte Entwicklungspipeline mit einem gesamten Bruttoentwicklungsvolumen von rund 5,4 Mrd. € bei einer Aufteilung von 41% in Gewerbeimmobilien und 57% in Wohnimmobilienentwicklungen.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Die ersten neun Monate 2020 konnte an das sehr erfolgreiche Geschäftsjahr 2019 anschließen. So konnte in der Berichtsperiode eine weitere Projektentwicklung in Düsseldorf als Forward Sale veräußert werden. Im Hinblick auf Ankäufe wurden mit Zahlung der Kaufpreise die Projektentwicklung in Augsburg, eine Projektentwicklung in Berlin sowie ein Portfolio mit deutschlandweitem Projektenwicklungspotenzial, überwiegend im Frankfurter Raum, geclosed und sind in das Eigentum der Gesellschaft übergegangen. Finanzierungsseitig konnte Anfang Juli 2020 eine weitere Anleihetranche in Höhe von 26,2 Mio. € begeben werden.

3. VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns reduzierte sich zum 30. September 2020 um 42,1 Mio. € auf insgesamt rund 997,9 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2019 (1.040,0 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Rückgang mit 38,0 Mio. € fast ausschließlich auf die kurzfristigen Vermögenswerte, die in Summe 923,4 Mio. € betragen. Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte führten Rückzahlungen von Darlehen und die Ausschüttung einer Dividende zu Mittelabflüssen von insgesamt 161,4 Mio. €. Der Bestand an liquiden Mitteln lag damit zum 30. September 2020 bei 54,6 Mio. €. Außerdem führten vor allem Kaufpreistranzahlungen zu einer Abnahme der sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 30,5 Mio. € auf 39,8 Mio. €. Dagegen wuchsen die Vorräte weiter signifikant um 130,5 Mio. € auf 712,1 Mio. €. Das entspricht einem Anstieg von 22,4% und ist insbesondere auf die vom Konzern betriebenen und neu übergebenen Projektentwicklungen von Immobilien zurückzuführen.

Der Wert der vom Konzern gehaltenen Renditeimmobilie betrug zum Berichtsstichtag 9,7 Mio. €, nachdem er zum 31. Dezember 2019 noch bei 8,3 Mio. € gelegen hatte. Die Steigerung resultiert aus einer Fair-Value-Anpassung, die sich auf eine externe Bewertung zum 31. März 2020 stützt.

Die Summe der langfristigen Vermögenswerte lag mit 74,5 Mio. € leicht unter dem Wert zum Jahresende (31. Dezember 2019: 78,5 Mio. €). Hauptsächlich ist das auf Veränderungen in der Fristigkeitsstruktur der finanziellen Vermögenswerte zurückzuführen.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 274,0 Mio. € (31. Dezember 2019: 361,5 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 248,3 Mio. € (31. Dezember 2019: 343,4 Mio. €) entfiel. Der deutliche Rückgang um 27,7% erklärt sich im Wesentlichen durch die Fristigkeitsänderung einer Finanzverbindlichkeit in den kurzfristigen Bereich. Ansonsten wären die langfristigen Schulden durch Neuaufnahmen von Projektfinanzierungen und die Begebung einer weiteren Anleihetranche in Höhe von 26,2 Mio. € leicht gestiegen.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 30. September 2020 insgesamt 446,8 Mio. € (31. Dezember 2019: 352,5 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 359,5 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2019: 272,6 Mio. €). Durch neu aufgenommene kurzfristige Finanzierungen und die genannte Umgliederung erhöhten sich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten trotz weiterer Darlehensrückführungen um 86,9 Mio. € bzw. um 31,9%.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die zum überwiegenden Teil im Zusammenhang mit den Projektentwicklungen des Konzerns angefallen sind, betragen zum Bilanzstichtag 63,4 Mio. €.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. September 2020 auf 277,1 Mio. € (31. Dezember 2019: 326,0 Mio. €). Der Rückgang resultiert weitestgehend aus der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 56,0 Mio. €. Damit einhergehend verminderte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns leicht von 31,3% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 27,8%.

4. FINANZLAGE

Die in den ersten neun Monaten 2020 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 30. September 2020, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit aufgrund von Auszahlungen im Zusammenhang mit vom Konzern betriebenen und neu übergebenen Projektentwicklungen von Immobilien. Gleichzeitig ergaben sich Mittelabflüsse durch den negativen Cashflow aus Finanzierungstätigkeit verursacht durch Darlehensrückzahlungen und die Ausschüttung einer Dividende.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01. – 30.09.2020	01.01. – 30.09.2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-92.411	-110.351
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.529	-23.332
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-67.500	107.067
Nettozunahme/Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-161.440	-26.616
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	0	563
Änderung Zusammensetzung Finanzmittelfonds (Umgliederung IFRS 5)	0	-10.591
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	216.045	73.931
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	54.605	37.287

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verringerte sich um 17,9 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und betrug in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 92,4 Mio. €. Die positive Entwicklung im Vergleich zur Vorjahresperiode resultiert aus dem Zufluss durch Kaufpreiszahlungen von abgeschlossenen Forward Sales von drei Entwicklungsprojekten in Höhe von 79,2 Mio. €. Gegenläufig wirkte sich vor allem die Ausweitung des Vorratsvermögens um 130,5 Mio. € (9M 2019: 106,7 Mio. €) aus, was durch Kaufpreiszahlungen für den Ankauf von vier Entwicklungsprojekten als auch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen begründet ist. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 1,5 Mio. € beinhaltet im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden. Im ersten Quartal 2020 wurde hier noch ein Liquiditätsabfluss in Höhe von 15,1 Mio. € durch kurzfristige Darlehensgewährung ausgewiesen, der aber im weiteren Verlauf des ersten Halbjahres bereits zurückgeführt wurde.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 67,5 Mio. € begründet sich durch die Rückzahlung von Darlehen von 148,9 Mio. € und die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 56,0 Mio. €. Gegenläufig war die Aufnahme von neuen Krediten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und der Finanzierung der Entwicklungsprojekte in Höhe von insgesamt 112,0 Mio. € sowie die Begebung einer weiteren Anleihetranche im Nennbetrag von 26,2 Mio. €. Der Nettoabfluss betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 insgesamt 161,4 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 54,6 Mio. € zum 30. September 2020 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2019 hatten die liquiden Mittel 216,0 Mio. € betragen.

5. ERTRAGSLAGE

In den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 steigerte die Gateway Real Estate AG die Umsatzerlöse um 15,4 Mio. € auf insgesamt 42,3 Mio. € (9M 2019: 26,9 Mio. €). Die Umsatzerlöse setzten sich vor allem mit 12,8 Mio. € aus dem weiteren Leistungsfortschritt zweier im zweiten Halbjahr 2019 abgeschlossener Forward Sales in Düsseldorf und Köln und einem im zweiten Quartal 2020 neu abgeschlossenen Forward Sale eines Developmentprojektes in Düsseldorf in Höhe von 21,2 Mio. € zusammen. Die Bereiche Gewerbe- und Wohnimmobilienentwicklung trugen damit zu dem starken Umsatzwachstum bei. Hinzu kommen Umsatzerlöse aus Vermietungserlösen in Höhe von 7,2 Mio. € (9M 2019: 15,6 Mio. €).

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 133,1 Mio. € (9M 2019: 107,8 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch die neu übergebenen Projektentwicklungen, aktivierte Bauleistungen sowie den Abgang durch die Forward Sales der Projektentwicklungen in Köln und Düsseldorf zusammensetzen sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von 2,9 Mio. € (9M 2019: 2,0 Mio. €), ergab sich eine Gesamtleistung von 178,3 Mio. € (9M 2019: 136,8 Mio. €). Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ergibt sich die gesteigerte Gesamtleistung aus den gesteigerten Verkaufs- und Akquisitionsaktivitäten von GATEWAY in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020, welche sich über alle Positionen der Gesamtleistung auswirken.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 144,3 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode deutlich um 50,8 Mio. € gesteigert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (37,5 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (104,8 Mio. €)

sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (2,0 Mio. €). Der gesteigerte Materialaufwand lässt sich vor allem auf das erhöhte Ankaufsvolumen und die gestiegenen Bauaktivitäten im Berichtszeitraum zurückführen. Der Personalaufwand in den ersten neun Monaten 2020 reduzierte sich um 0,6 Mio. € auf 7,2 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien betrug 15,4 Mio. € und basiert auf einer externen Bewertung aller Bestandsimmobilien zum 31. März 2020. Sonstige betriebliche Aufwendungen beliefen sich auf 9,3 Mio. € (9M 2019: 15,8 Mio. €) und sind vor allem auf Entschädigungsaufwand für stille Gesellschafter sowie Rechts- und Beratungskosten und Buchführungs- bzw. Abschlusskosten zurückzuführen. Die höheren Aufwendungen des Vorjahres resultieren aus dem erfolgten Börsengang. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2020 ein Betriebsergebnis in Höhe von 32,3 Mio. € (9M 2019: 39,6 Mio. €).

Das Finanzergebnis der neun Monate des Geschäftsjahres 2020 betrug -19,5 Mio. € (9M 2019: -17,6 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von -20,5 Mio. € (9M 2019: -25,3 Mio. €). Der Rückgang von 4,8 Mio. € ist auf günstigere Finanzierungsbedingungen zurückzuführen. Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 1,9 Mio. € (9M 2019: 1,1 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) lag bei 12,9 Mio. € (9M 2019: 22,0 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 5,7 Mio. € (9M 2019: 1,1 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für die neun Monate des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 7,1 Mio. € (9M 2019: 20,9 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,04 € (unverwässert, 9M 2019: 0,11 €) beziehungsweise 0,04 € (verwässert, 9M 2019: 0,11 €). Das EBIT adjusted betrug 32,2 Mio. € (9M 2019: 48,7 Mio. €).

6. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken, denen die Gateway Real Estate AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, sowie die Chancen, die sich für die Gesellschaft ergeben, wurden im Geschäftsbericht 2019 auf den Seiten 54–57 ausführlich beschrieben. Dabei wurde das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilienpezifische und unternehmensspezifische Risiken dargestellt und deren Eintrittswahrscheinlichkeit sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

Mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die zum Veröffentlichungszeitpunkt weiterhin das Marktumfeld in Deutschland beeinflusst, wurden im Geschäftsbericht 2019 bereits berücksichtigt. Auch in Anbetracht der seither erfolgten ökonomischen und politischen Entwicklungen, der starken Reduktion wirtschaftlicher Aktivitäten in Deutschland und vielfältiger globaler Unsicherheiten rund um die COVID-19-Pandemie sieht GATEWAY im Vergleich zu den Erläuterungen im Geschäftsbericht 2019 keine wesentlichen Änderungen der Risiken und der betreffenden Einschätzung anhand der Risikoklassifizierung. Es wird daher auf die Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019 verwiesen.

In Bezug auf Chancen für den Konzern betont GATEWAY, dass eine Wirtschaftskrise, wie sie derzeit als Folge der COVID-19-Pandemie prognostiziert wird, im Bereich der Immobilien- und Grundstücksakquisition auch neue Möglichkeiten am Beschaffungsmarkt bereithält. Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen können sich gegebenenfalls Chancen eröffnen, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders guten Konditionen zu erwerben. Im Übrigen wird auf den Chancenbericht im Geschäftsbericht 2019 auf Seite 58 verwiesen.

7. PROGNOSEBERICHT

AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Am 28. Oktober 2020 hat GATEWAY ihre qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2020 bekannt gegeben. Während das Unternehmen davon ausgeht, dass das Geschäftsjahr 2020 durch die anhaltende COVID-19-Pandemie negativ beeinflusst wird, erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 ein EBIT adjusted von mehr als 137 Mio. € (Vorjahr: 158,9 Mio. €) und einen Gewinn vor Steuern (EBT) von mehr als 110 Mio. € (Vorjahr: 131,8 Mio. €).

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. SEPTEMBER 2020

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 30. SEPTEMBER 2020

AKTIVA

in Tsd. €	30.09.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	40.249	39.891
Sachanlagen	3.587	2.518
Renditeimmobilien	9.720	8.270
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	5.046	8.832
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	10.414	15.415
Latente Ertragsteuerforderungen	5.464	3.615
	74.479	78.541
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	712.132	581.602
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.777	1.823
Laufende Ertragsteuerforderungen	1.902	2.687
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	39.828	70.283
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	55.196	50.234
Liquide Mittel	54.605	216.045
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	52.950	38.750
	923.389	961.424
	997.868	1.039.965

PASSIVA

in Tsd. €	30.09.2020	31.12.2019
Eigenkapital		
Gezeichnetes Kapital	186.764	186.764
Kapitalrücklage	-22.804	-22.804
Kumuliertes Konzernergebnis	107.581	156.778
Nicht beherrschende Anteile	5.556	5.253
	277.096	325.991
Langfristige Schulden		
Sonstige langfristige Rückstellungen	16	629
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	248.337	343.389
Latente Ertragsteuerschulden	22.526	15.118
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	3.134	2.345
	274.013	361.481
Kurzfristige Schulden		
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	1.051	1.448
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	359.545	272.620
Laufende Ertragsteuerschulden	5.347	9.220
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63.413	60.215
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	10.296	3.465
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	7.107	5.525
	446.760	352.493
	997.868	1.039.965

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2020

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019	01.07.– 30.09.2020	01.07.– 30.09.2019
Umsatzerlöse	42.299	26.941	7.136	7.309
Bestandsveränderungen	133.120	107.791	65.326	72.897
Sonstige betriebliche Erträge	2.922	2.021	293	230
Gesamtleistung	178.341	136.753	72.755	80.436
Materialaufwand	-144.256	-93.419	-64.487	-68.470
Personalaufwand	-7.193	-7.759	-2.270	-2.122
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien	15.350	20.210	-60	11.063
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-591	-424	-204	-137
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.317	-15.778	-1.880	-3.482
Betriebsergebnis	32.334	39.583	3.854	17.288
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	-126	9.094	-25	8.728
Zinserträge	1.940	1.138	915	692
Zinsaufwendungen	-20.491	-25.318	-4.682	-7.081
Übriges Finanzergebnis	-781	-2.500	-451	-2.500
Finanzergebnis	-19.458	-17.586	-4.243	-161
Ergebnis vor Ertragsteuern	12.875	21.997	-390	17.127
Ertragsteuern	-5.741	-1.145	-225	1.964
Konzernergebnis	7.134	20.852	-615	19.091
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis	7.134	20.852	-615	19.091
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	6.832	20.764	-696	18.977
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	302	88	81	114
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	0,04	0,11	0,00	0,10
Ergebnis je Aktie (verwässert)	0,04	0,11	0,00	0,10

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2020

in Tsd. €	01.01.– 30.09.2020	01.01.– 30.09.2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		
Konzerngesamtergebnis	7.134	20.852
Anpassungen:		
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	6	10
Abschreibungen auf Sachanlagen	585	413
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	-2.277	120
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	-13.073	-20.330
Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	126	-9.094
Steueraufwendungen	5.741	1.145
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	-455
Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften	3.660	17.734
Übriges Finanzergebnis	781	2.500
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte	-876	0
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen	-431	-832
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-44	102
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-91	0
Netto-Finanzierungsaufwendungen	18.551	24.180
Veränderungen:		
Vorräte	-130.529	-106.714
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen	-4.910	9.506
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	37.444	0
Nicht finanzielle Vermögenswerte	-4.964	-24.134
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	10.482	-2.667
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	2.059	-8.031
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-578	1.502
Gezahlte Zinsen	-18.203	-14.271
Erhaltene Ertragsteuern	1.058	333
Gezahlte Ertragsteuern	-4.061	-2.220
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-92.411	-110.351
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (Immobilien)	0	12.420
Einzahlungen aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte	15.050	0
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	400
Erhaltene Zinsen	163	1.871
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)	-1.127	-3.111
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-363	0
Erwerb von Sachanlagen	-202	-396
Erwerb von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	-16.670
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten	-15.050	-17.846
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.529	-23.332
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung	0	67.914
Transaktionskosten in Bezug auf die Kapitalerhöhung	0	-563
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	111.966	173.419
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	26.190	0
Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten	-148.853	-112.435
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-307	0
Transaktionskosten in Bezug auf Kredite und Ausleihungen	-20	0
Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten	-447	-64
Sonstige Ausschüttungen an konzernfremde Gesellschafter	0	-2.500
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	-56.029	-18.704
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-67.500	107.067
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds	-161.440	-26.616
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	0	563
Änderung Zusammensetzung Finanzmittelfonds (Umgliederung IFRS 5)	0	-10.591
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	216.045	73.931
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	54.605	37.287

FINANZKALENDER

16.–18. November 2020

Eigenkapitalforum

IMPRESSUM

Herausgeber

Gateway Real Estate AG
The Squire N° 15
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 788 088 00-0
Fax +49 69 788 088 00-99

info@gateway-re.de
www.gateway-re.de

Projektmanagement

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,
Frankfurt am Main

Gestaltung

Ligaturas – Reportdesign, Hamburg